

## SEGURO CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN AL DÍA

15/02/2019-1327-P-05-CU-0000000000007-00DI

### CONDICIONES GENERALES

#### 1. COBERTURA

Esta póliza cubre a **EL ASEGURADO** frente a la mora en el pago de las Expensas Comunes Necesarias (cuotas ordinarias de administración) de carácter ordinario a cargo de los Propietarios y/o Tenedores del inmueble a cualquier título, en favor de la copropiedad sujeta al régimen de propiedad horizontal, cuyos inmuebles que la conforman hayan sido aceptados expresamente por **LA COMPAÑÍA**.

Las expensas comunes necesarias deben fijarse conforme a la Normatividad Jurídica Vigente.

#### 2. EXCLUSIONES

La presente póliza no cubre:

- 2.1.** Expensas Comunes Necesarias de carácter ordinario y/o sus reajustes, que no hayan sido debidamente autorizados y/o aprobados por la Asamblea General de Copropietarios.
- 2.2.** Sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.
- 2.3.** Compensaciones económicas por el uso exclusivo de bienes comunes.
- 2.4.** Expensas extraordinarias.
- 2.5.** Intereses por mora en el pago de las Expensas Comunes Necesarias de carácter ordinario.
- 2.6.** Guerra internacional o civil, actos perpetrados por fuerzas extranjeras, hostilidades u operaciones bélicas (sea o no declarada una guerra), rebelión, sedición, usurpación y retención ilegal de mando.
- 2.7.** Responsabilidad frente a terceros o daños al inmueble, derivados de la mora en el pago de las Expensas Comunes Necesarias de carácter ordinario.
- 2.8.** Intereses de cualquier naturaleza.
- 2.9.** Cualquier forma de responsabilidad civil.
- 2.10.** Cuotas de administración de copropiedades en las cuales la autoridad competente declare su inhabilitación o prohíban su acceso.

### 3. REQUISITOS DE ASEGURABILIDAD

Para que la póliza cubra los riesgos asegurados, **EL ASEGURADO** debe cumplir los siguientes requisitos:

- 3.1.** Que la **copropiedad** esté legalmente constituida y pertenezca al régimen de propiedad horizontal registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos.
- 3.2.** Que la **copropiedad** y el Representante Legal estén inscritos ante la Alcaldía Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o la persona o a la entidad en quién este delegue esta facultad.
- 3.3.** Que las Expensas Comunes Necesarias de carácter ordinario hayan sido aprobadas por la Asamblea General de la Copropiedad, lo cual deberá constar en el libro de Actas.
- 3.4.** Que al momento de ingresar a la presente póliza:
  - 3.4.1.** Identifique claramente la nomenclatura de la **copropiedad**, y de cada inmueble que la compone.
  - 3.4.2.** Identifique a cada uno de los propietarios y responsables del pago de las Expensas Comunes Necesarias de los inmuebles, informando nombre o razón social, número de identificación y datos de contacto.
- 3.5.** Que conste mediante Acta de la Asamblea General la aprobación de la adquisición de la presente Póliza de Cumplimiento para Expensas Comunes Necesarias sujetas al régimen de propiedad horizontal, o la decisión de adquirirla por delegación expresa al Consejo de Administración, en cuyo caso deberá aportarse el Acta correspondiente.

### 4. SUMA ASEGURADA Y LÍMITE MÁXIMO DE INDEMNIZACIÓN

La suma asegurada corresponderá al valor total mensual de las Expensas Comunes Necesarias de carácter ordinario, a cargo de cada uno de los copropietarios y/o tenedores del inmueble a cualquier título, en favor de la **copropiedad** sujeta al régimen de propiedad horizontal. La responsabilidad máxima de **LA COMPAÑÍA** por cada uno de los copropietarios y/o tenedores, corresponde al valor mensual que le sea reportado durante la vigencia de la póliza.

### 5. MODIFICACIÓN DEL ESTADO DEL RIESGO

**EL ASEGURADO** está obligado a mantener el estado del riesgo. En tal virtud deberá notificar por escrito a **LA COMPAÑÍA** los hechos o circunstancias no previsibles que sobrevengan con posterioridad a la celebración del contrato de seguro y que signifiquen agravación del riesgo o variación de su identidad local. Especialmente deberá informar:

- 5.1.** La modificación del coeficiente de propiedad horizontal de los inmuebles que componen la **copropiedad**.
- 5.2.** El cambio de destinación de los inmuebles que componen la **copropiedad**.
- 5.3.** La destrucción de los inmuebles que componen la **copropiedad**.
- 5.4.** La extinción de la propiedad horizontal y la liquidación de la Personería Jurídica de la **copropiedad**.

**5.5** El registro de la medida cautelar sobre los inmuebles que componen la **copropiedad** en un proceso de expropiación o extinción de dominio.

**5.6** La expropiación o extinción de dominio de los inmuebles que componen la **copropiedad**.

## 6. LIQUIDACIÓN DE PRIMAS

**LA COMPAÑÍA** liquidará la prima que corresponde para cada periodo mensual, calculada con base en la tarifa vigente y en relación con la suma asegurada en el periodo mencionado. La prima debe ser pagada conforme a la forma y periodicidad pactada, la cual se especifica en la carátula de la póliza. En su defecto, deberá ser pagada dentro del mes calendario siguiente contado a partir del inicio de la vigencia de la póliza, o si fuere el caso, de los anexos o certificados expedidos con fundamento en ella.

El no pago de la prima producirá la terminación automática del seguro y dará derecho a **LA COMPAÑÍA** para exigir el pago de la prima devengada y de los gastos causados con ocasión de la celebración del contrato.

## 7. SINIESTRO

Se entiende ocurrido un siniestro cuando se produzca mora (mes vencido) en el pago de las Expensas Comunes Necesarias de carácter ordinario respecto de los inmuebles que componen la **copropiedad**, reportados e ingresados a la póliza, siempre y cuando el propietario o responsable no demuestre el pago.

## 8. OBLIGACIONES DEL ASEGURADO

### 8.1 Notificación de cambios

**8.1.1. Cambio de Afianzados:** Informar a **LA COMPAÑÍA** el cambio del propietario o responsable del pago de cualquier inmueble que compone la **copropiedad**, dentro de los primeros diez (10) días hábiles del mes siguiente a la modificación.

**8.1.2.** Informar a **LA COMPAÑÍA** cuando haya cambio del Representante Legal, mediante el suministro del certificado de existencia y representación legal correspondiente.

En caso de no darse aviso de los cambios señalados, el pago de la indemnización se supeditará a la notificación del cambio.

### 8.2. Aviso del siniestro

Informar a **LA COMPAÑÍA** sobre la ocurrencia de un siniestro, o de cualquier acción judicial o extrajudicial que afecte o pueda afectar este seguro, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a aquel en que se produjo la mora (mes vencido).

### 8.3. Obligación de declarar los seguros coexistentes

Informar a **LA COMPAÑÍA**, al dar noticia del siniestro, los seguros coexistentes indicando la aseguradora y la suma asegurada. En tal evento, **LA COMPAÑÍA** sólo pagará la parte proporcional de la indemnización que le corresponda, teniendo en cuenta las sumas aseguradas en las demás pólizas, siempre que **EL ASEGURADO** haya obrado de buena fe.

#### 8.4. Obligaciones una vez ocurrido el siniestro

- 8.4.1. Emitir certificación de deuda de las Expensas Comunes Necesarias de carácter ordinario, expedida por el Administrador de la **copropiedad**, en donde se discrimine el valor y periodo adeudado, nombre del propietario y tenedor del inmueble, que preste merito ejecutivo.
- 8.4.2. Emplear todos los medios disponibles para evitar la extensión del siniestro.
- 8.4.3. Facilitar a **LA COMPAÑÍA**, a su gestor de cobranzas Investigaciones y Cobranzas El Libertador S.A. o al que se designe, el ejercicio del derecho de subrogación. Para tales efectos deberá suministrar oportunamente los documentos que resulten necesarios para iniciar las acciones judiciales que correspondan, otorgando los poderes y documentos relativos a la subrogación de las obligaciones que requiera **LA COMPAÑÍA** o su gestor de cobranzas mencionado, al igual que asistiendo a las audiencias y diligencias judiciales y extrajudiciales que se requieran.
- 8.4.4. Abstenerse de reconocer responsabilidades o recibir pagos de Expensas Comunes Necesarias de carácter ordinario, luego de la presentación del aviso de reclamación.
- 8.4.5. Informar oportunamente a **LA COMPAÑÍA** la recepción de depósitos y/o títulos judiciales por Expensas Comunes Necesarias de carácter ordinario.
- 8.4.6. Aplicar los valores indemnizados única y exclusivamente a las Expensas Comunes Necesarias de carácter ordinario reclamadas.
- 8.4.7. Informar a **LA COMPAÑÍA** en caso que el tenedor del inmueble, esté exonerado del pago por el (s) propietario (s) del inmueble.
- 8.4.8. Abstenerse de expedir cualquier documento, certificado o paz y salvo a los propietarios y/o tenedores en los cuales se haga expresa o tácita referencia a conceptos que haya cubierto **LA COMPAÑÍA**.
- 8.4.9. **EL ASEGURADO** estará obligado a informar el ajuste de la suma asegurada con base en el incremento de Expensas Comunes Necesarias de carácter ordinario de la **copropiedad** para cada periodo, aprobado por la Asamblea General de **copropietarios**.

#### 9. INDEMNIZACIONES

**LA COMPAÑÍA** pagará la indemnización dentro del mes siguiente a la fecha en que **EL ASEGURADO** formalice la reclamación.

La suma a pagar por este concepto será equivalente al valor mensual asegurado de las Expensas Comunes Necesarias de carácter ordinario no pagadas.

## 10. PÉRDIDA DE DERECHO A LA INDEMNIZACIÓN

**EL ASEGURADO** pierde el derecho a la indemnización cuando se presenten uno o varios de los siguientes casos:

- 10.1.** Cuando la reclamación sea de cualquier manera fraudulenta; si se hacen o utilizan declaraciones falsas, o si se emplean otros medios o documentos engañosos o dolosos.
- 10.2.** Si al dar noticia del siniestro omite maliciosamente informar de los seguros coexistentes sobre los mismos intereses asegurados.
- 10.3.** Cuando **EL ASEGURADO** renuncie a sus derechos contra los responsables del siniestro.
- 10.4.** Cuando la mora en el pago de las Expensas Comunes Necesarias de carácter ordinario cubiertas por la póliza, provenga de acción u omisión del mismo **ASEGURADO**.
- 10.5.** Cuando por acuerdo o convención entre **EL ASEGURADO** y los copropietarios, sea condonada o compensada cualquier suma relativa a las obligaciones cubiertas por la póliza.
- 10.6.** Cuando **EL ASEGURADO** inicie por su cuenta las acciones de cobro de sumas de dinero indemnizadas por la póliza, cubiertas en contra de los copropietarios y/o tenedores.
- 10.7.** Cuando entre **EL ASEGURADO** y los copropietarios o responsables del pago existan diferencias sometidas al conocimiento de autoridades judiciales o administrativas.
- 10.8.** Cuando el propietario y/o responsable del pago haya de pagar o consignar el precio de las Expensas Comunes Necesarias de carácter ordinario a persona o entidad diferente de la **copropiedad** por orden de autoridad competente.

## 11. SUBROGACIÓN

Una vez efectuado el pago de la indemnización, **LA COMPAÑÍA** se subrogará hasta la concurrencia de su importe, en los derechos de **EL ASEGURADO** contra las personas responsables del siniestro.

## 12. GARANTÍAS A CARGO DEL ASEGURADO

La cobertura que otorga esta póliza queda sujeta al estricto cumplimiento de las siguientes garantías:

- 12.1.** El Administrador de la **copropiedad** deberá ejercer sus funciones de ejecución, conservación, representación, recaudo y en especial, llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad de la **copropiedad**.
- 12.2.** Permitir la inspección de la contabilidad cuando **LA COMPAÑÍA**, su gestor de cobranza Investigaciones y Cobranzas El Libertador S.A., o quien se designe para tales fines, lo requiera.

El incumplimiento por parte del **ASEGURADO** de las anteriores garantías, otorga la facultad a **LA COMPAÑÍA** de dar por terminado el contrato de seguro.

### 13. DEFINICIONES

Para los efectos de esta póliza, los siguientes términos tienen el significado que aquí se les asigna:

**Asegurado:** La persona jurídica titular del interés asegurable objeto del presente contrato de seguro, debidamente nombrada como tal en la carátula de la póliza y quien también actúa como **TOMADOR** del seguro.

**Afianzado:** La persona natural o jurídica propietario de cada inmueble o responsable de pagar al **ASEGURADO** las Expensas Comunes Necesarias de carácter ordinario.

**Beneficiario:** La persona jurídica titular del derecho a la indemnización.

**Responsable del pago:** La persona natural o jurídica que ocupe el inmueble derivado de un contrato de arrendamiento u otro contrato, o sea responsable del pago por mandato legal.

**Prima:** Es el costo que debe pagar el **TOMADOR** por el seguro. El certificado de cobro de primas contendrá los recargos y tasas de legal aplicación.

**Expensas comunes necesarias (cuotas de administración):** Erogaciones necesarias de carácter ordinario, causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, vigilancia y reconstrucción de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

### 14. AUTOMATICIDAD DE LA PÓLIZA

El carácter automático de esta póliza consiste en que durante su vigencia, **LA COMPAÑÍA** asegura en las condiciones aquí consignadas, los pagos de las Expensas Comunes Necesarias de carácter ordinario que le sean avisados mensualmente por **EL ASEGURADO**, es decir, sin necesidad de celebrar previamente un nuevo convenio de seguro para cada periodo.

### 15. PERIODOS DE LA PÓLIZA

Este contrato de seguro tendrá certificados de un (1) mes contado a partir de la fecha de expedición del mismo y se expedirán automáticamente por lapsos iguales.

### 16. REVOCACIÓN DEL CONTRATO


El contrato de seguro podrá ser revocado unilateralmente por:

- El **TOMADOR/ASEGURADO** mediante aviso escrito a **LA ASEGURADORA** con indicación de la fecha efectiva de su decisión.
- Por **LA ASEGURADORA** mediante aviso escrito al **ASEGURADO**, con no menos de diez (10) días hábiles de antelación, contados a partir de la fecha de envío.

En cualquiera de los dos eventos de revocación, **LA ASEGURADORA** procederá a la devolución de la prima no devengada al **ASEGURADO**.

## 17. DOMICILIO.

Sin perjuicio de las disposiciones procesales para los efectos relacionados con el presente contrato, se fija como domicilio de las partes la ciudad de Bogotá D. C., Colombia.



**SEGUROS COMERCIALES BOLÍVAR S.A.**  
Firma representante Legal